

**TOP 33**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Werkausschuss Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen Stadtrat	26.11.2021 13.12.2021	öffentlich öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**Maßnahmenerhöhung Ersatzbau Verwaltungsgebäude Kaiserwörthdamm 3**

Vorlage Nr.: 20213975

**A N T R A G**

nach der mehrheitlich, bei einer Gegenstimme, ausgesprochenen Empfehlung des Werkausschusses vom 26.11.2021:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Maßnahme „Ersatzneubau am Standort Kaiserwörthdamm 3“ mit einem Investitionsvolumen von

**15.810.000,00 €**  
inkl. 19% MwSt.

wird genehmigt.

## I. Begründung

Das Gebäude Kaiserwörthdamm 3 (sogen. Riegelbau) des Wirtschaftsbetriebs Ludwigshafen wurde in 1963 errichtet und hat einen massiven Sanierungsbedarf. Insbesondere die Wasserver- und Entsorgung, die Elektrik, die Lüftungsanlage des Schwarz-Weiß-Bereiches sind dringend zu erneuern. Weiterhin entsprechen die Brandschutzeinrichtungen und die bürotrennenden Leichtbauwände in keiner Weise den aktuellen Vorschriften. Darüber hinaus besteht erheblicher Handlungsbedarf bei den Fenstern, nicht nur in den Büros, sondern auch vor allem im Schwarz-Weiß-Bereich (Sozialräume). Dort sind aufgrund Schäden an den Fenstern zur Sicherung derselben etliche Fenster zugeschraubt worden. Im Kellergeschoss gibt es relevante Wasserschäden und eingedrungenes Oberflächenwasser.

In die Überlegungen zum Riegelbau floss neben dem Raumbedarf für eine Arbeitskleiderausgabe und –rücknahme auch die aktuelle Raumnot bei 4-24, 4-22 und der Zentrale mit ein. Weiterhin wurden in geringem Umfang Reserven mitberücksichtigt, um nicht in wenigen Jahren erneut in die Situation akuter Raumnot zu kommen. Mit berücksichtigt wurde auch die Schaffung eines – bislang nicht vorhandenen – behindertengerechten Zugangs in das Gebäude. Des Weiteren soll ein Eltern-Kind-Büro, ein Büro für den Personalrat und ein Erste-Hilfe- und Ruheraum eingerichtet werden und die der Raumnot geopfert Büroräume für die Wirtschaftsprüfer und die Außenprüfer des Finanzamtes, welche derzeit in Besprechungsräume untergebracht werden, geschaffen werden. Neben Archivräumen ist der moderate Zuwachs bei den Mitarbeitenden wie z. B. in den Bereichen Facilitymanagement, Fachkraft für Arbeitssicherheit, Sachbearbeitung IT Zentrale, Sachbearbeitung Sonderabfallsammlung, Fuhrparkmanagement, Disposition zu berücksichtigen. Daher wurde ein Funktions- und Raumprogramm erstellt.

Das Verlagern der Zentrale in ein angemietetes Objekt wurde bereits in 2019 beleuchtet. Die Werkleitung betrachtet dies als nicht zielführend, da zumindest an einem der Standorte die Leitung „Flagge zeigen“ und für die Mitarbeiter erreichbar sein sollte! Eine Anmietung wird neben den negativen Effekten auf die Führung der Mitarbeiter\*innen wie bereits in 2019 als unwirtschaftlich bewertet.

Die der Maßnahmengenehmigung aus dem Mai 2019 zu Grunde liegenden Annahmen haben aus vielfältigen Gründen keinen Bestand mehr. Neben Änderungen bei den gesetzlichen Rahmenbedingungen (GEG) haben sich die seinerzeitigen Planskizzen bei genauerer Betrachtung als nicht belastbar erwiesen.

Am Standort wurden vier Varianten untersucht. Die beiden Varianten, die mit einer Verlagerung des Standortes des Gebäudes innerhalb des Geländes einhergehen, wurden aufgrund erheblicher Nachteile für die Mitarbeitenden und auch für die Betriebsabläufe verworfen. Es verblieben zwei Alternativen:

Variante 1: vollständige Entkernung des vorhandenen Verwaltungstraktes des Gebäudes und Überbauung desselben mit einer Skelettkonstruktion. Mit einher geht eine umfangreiche Sanierung der Schwarz-Weiß-Anlage. Aufstockbarkeit gegeben.

Variante 2: kompletter Abbruch des vorhandenen Verwaltungstraktes Gebäudes und Ersatzneubau an gleicher Stelle. Mit einher geht eine umfangreiche Sanierung der Schwarz-Weiß-Anlage. Aufstockbarkeit gegeben. Aufgrund der Rasterung können zu einem späteren Zeitpunkt gewünschte alternative Raumkonzepte mit wenig Aufwand umgesetzt werden.

Der Variantenvergleich (siehe Anlage 1) ergab die Empfehlung für die Variante 2.

Mit berücksichtigt wurde die Richtlinie des LBB für klimaneutrale Gebäude (KfW 40), welche gemäß Stadtratsbeschluss vom August 2021 in Ludwigshafen übernommen werden soll.

## II. Beschreibung

Art und Umfang der geplanten Maßnahme geht aus den Darstellungen im Anhang (Präsentation) hervor.

Der zeitliche Ablauf ist wie folgt angedacht:

- Vergabe der weiteren Fachplanungen: Januar/Februar 2022
- Entwurfsplanung: Mai 2022
- Genehmigungsplanung: Juni 2022
- Genehmigung: Dezember 2022
- Ausführungsplanung: Februar 2023
- Ausschreibung/Vergabe: April 2023
- Ausführungsbeginn: Mai 2023
- Ausführungsende: Mai 2025

## III. Erforderliche Mittel

Die erforderlichen Mittel wurden und werden in den Wirtschaftsplänen berücksichtigt.

Fördermöglichkeiten werden geprüft, sind mangels vorliegendem Bescheid in den Kosten nicht berücksichtigt.

Der Anteil am Gebührenaufkommen stellt sich wie folgt dar:

Abfallentsorgung		2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Gebührenaufkommen	18.147.500,00 €	19.708.200,00 €	20.003.800,00 €	20.803.900,00 €	21.636.100,00 €	22.501.500,00 €
Ersatzneubau ~ 15,8 Mio. €	Anteil am Neubau & SW-Bereich	- €	- €	30.800,00 €	100.400,00 €	165.400,00 €	216.500,00 €
	%-Anteil vom Gebührenbedarf	0,00%	0,00%	0,15%	0,48%	0,76%	0,96%
	Anteiliger Investitionskostenzuschuss 900	- €	- €	6.200,00 €	12.300,00 €	12.300,00 €	12.300,00 €
Straßenreinigung		2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Gebührenaufkommen pro Jahr	3.123.900,00 €	3.430.000,00 €	3.697.600,00 €	3.808.500,00 €	3.960.800,00 €	4.119.300,00 €
Ersatzneubau ~ 15 Mio. €	Anteil am Neubau & SW-Bereich	- €	- €	3.800,00 €	12.500,00 €	20.500,00 €	26.900,00 €
	%-Anteil vom Gebührenbedarf	0,00%	0,00%	0,10%	0,33%	0,52%	0,65%
	Anteiliger Investitionskostenzuschuss 900	- €	- €	800,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €

#### **IV. Fazit/Empfehlung**

Um erhebliche (Sicherheits-)Mängel zu beseitigen, die Substanz des Gebäudes langfristig zu sichern, sowie zur Schaffung dringend benötigten Büroraumes ist der Ersatzneubau des Verwaltungstraktes des Riegelbaus und die Sanierung der Schwarz-Weiß-Anlage erforderlich.

Der WBL bittet den Werkausschuss daher um Zustimmung zur geplanten Maßnahme und deren Empfehlung zur Zustimmung an den Stadtrat.

## V. Anlage

### 1. Auszug Variantenvergleich

0150.00 BV: "Sanierung mit Anbau" / "Ersatzneubau" Verwaltungsgebäude Wirtschaftsbetriebe

#### Variantenvergleich

Stand

02.11.2021

**Bauvorhaben:** Sanierung mit Anbau/Ersatzneubau Verwaltungsgebäude WBL  
**Bauherr:** Wirtschaftsbetriebe Ludwigshafen  
**Verfasser:** HS Gesellschaft für Projektsteuerung und Baumanagement mbH

#### 1 Übersicht

#### weitere Aspekte, Vor- / Nachteile

Vergleichsaspekt	Variante 1	Variante 2
Erfüllung Raumprogramm	+ Raumprogramm wird durch Um- und Anbau erfüllt	+ Raumprogramm erfüllt
Funktionalität	- im Bestand grundsätzlich nur eingeschränkt	+ im Neubau uneingeschränkt umsetzbar
Flexibilität	- gering, in der Praxis jedoch nicht relevant	+ im Neubau einfach umsetzbar
Flächeneffizienz	- geringer	+ hoch
Flächenangebot	+ große Bestands-Flächen bleiben erhalten	- geringere Flächen (Standardraumprogr.)
	+	-
	+	+
	+	-
Barrierefreiheit	+ einfach umsetzbar / nur ein Aufzug erforderlich	+ einfach umsetzbar / nur ein Aufzug erforderlich
Energiebedarf Betrieb	- wegen Flächenüberhang höher	+ sehr gering (ENEV Neubau) wg. Wirtschaftl. Raumgrößen
Energiebedarf Bau (graue Energie)	+ geringer, da Bestand tw. Erhalten bleibt	- Energiebedarf für Neubau ist sehr hoch
Beeinträchtigung Betrieb durch Baustelle und Provisorium	- durch Baulärm und Provisorium gegeben	- durch Baulärm und Provisorium gegeben
Verkehrsanbindung und Lage	+ gute Erschließung, Lage bekannt	+ gute Erschließung, Lage bekannt
Gesamt - Planung + Bauzeit in Monaten	- 30	+ 24

**Variantenvergleich**

Stand

02.11.2021

Bauvorhaben:



Sanierung mit Anbau/Ersatzneubau Verwaltungsgebäude WBL

Bauherr:

Wirtschaftsbetriebe Ludwigshafen

Verfasser:

HS Gesellschaft für Projektsteuerung und Baumanagement mbH

**1 Übersicht**

**Lebenszykluskosten**

	Variante 1	Variante 2
	€/ 50 Jahre (brutto)	€/ 50 Jahre (brutto)
Gesamtbaukosten (KG 200-700), einmalig (mit Indexanpassung während Bauzeit)	13.613.121 €	13.480.441 €
Barwert Baunutzungskosten	12.560.295 €	11.824.895 €
Barwert unregelmäßige Zahlungen KG 300 (Modernisierung)	0 €	0 €
Barwert unregelmäßige Zahlungen KG 400 (Modernisierung)	0 €	0 €
Barwert Rückbau	589.745 €	561.339 €
<b>Summe (50 Jahre)</b>	<b>26.763.161 €</b>	<b>25.866.674 €</b>

**b) Projektzeichnung**

**Variante 1 (nicht empfohlen):**

Alternativentwurf Idee  
Tragkonzept

Aufstockung kaum noch möglich

Ertüchtigung F90  
Spritzputz Brandschutzmörtel

Erdaushub für  
Böschung Erdrreich

Pfahl-Gründung bis UK Bestand Keller

Holzrahmen mit Weitspannbinder  
Keine Lasteintragung in  
Bestandsstruktur möglich

OK FFB EG bei ca. +1.00m  
Rampe Barrierefreiheit



1. + 2.OG; jeweils ca. 950m<sup>2</sup>

**Variante 2 (empfohlen):**



